



PROJET DE DELIBERATION

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 29 JUIN 2009

OBJET : RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE CONSENTI PAR LA VILLE DE CANNES A L'ASSOCIATION DIOCÉSAINNE DE NICE - VILLA LA PALMEROSE

COMMISSION : AFFAIRES JURIDIQUES, IMMOBILIÈRES, MARITIMES ET FAÇADE MARITIME

D u : 24 JUIN 2009

RAPPORTEUR : CHRISTOPHE SANTELLI-ESTRANY

Par délibération en date du 2 mars 2009, le Conseil Municipal a autorisé la Commune de Cannes à résilier par anticipation le bail emphytéotique conclu le 4 mars 1983 avec l'Association Diocésaine de Nice pour la mise à disposition d'un appartement au rez-de-chaussée de la Villa Palmerose, objet d'une récente mise en vente par la Ville.

En effet, par acte notarié en date du 4 mars 1983, la Ville de Cannes a consenti à l'Association Diocésaine de Nice un bail emphytéotique pour une durée de 99 années pleines et consécutives, qui ont commencé à courir le 1^{er} janvier 1983 pour finir le 31 décembre 2082, sur un appartement de la Villa PALMEROSE sise à Cannes, 130 Avenue de Grasse, 32 Avenue Marius Monti et 1 Rue des Vosges, cadastrée Section AX Numéro 90.

Ledit bail emphytéotique vise l'appartement situé au rez-de-chaussée formant les lots n°2, 4 et 5 de la Villa PALMEROSE, en vue de loger toute personne dont les activités relèvent de la compétence de l'Association Diocésaine de Nice et, éventuellement, de sous-louer ledit appartement.

Or, la Commune ayant mis en vente la Villa PALMEROSE, et son parc arboré, dans le cadre de l'optimisation de sa gestion foncière, il était nécessaire de procéder à la libération effective de l'ensemble du bâtiment.

Aussi, la Ville de Cannes et l'Association Diocésaine de Nice se sont rapprochées et ont convenu de la résiliation anticipée du bail emphytéotique en contrepartie du relogement de l'occupant de l'appartement de la Villa PALMEROSE au sein du presbytère de l'Eglise du Suquet, au travers de la scission et de l'aménagement du logement actuel en deux logements distincts.

En conséquence de quoi, l'Association Diocésaine de Nice a accepté de renoncer à l'indemnité due au titre de la résiliation anticipée du bail emphytéotique, en contrepartie de la prise en charge par la Commune de l'aménagement et des frais afférents à la création de ce deuxième logement au sein de l'immeuble à usage de presbytère attenant à l'Eglise du Suquet et à accorder sa mise à disposition à titre gratuit.

Néanmoins, les charges locatives afférentes incomberont à l'occupant.

Les travaux de réaménagement du presbytère ont été engagés, et seront achevés début septembre 2009.

Le Conseil Municipal, dans sa séance du 2 mars 2009, avait accepté la résiliation au 30 avril 2009.

Néanmoins, les travaux de réaménagement du presbytère ayant pris du retard, le logement destiné à reloger le curé occupant la Villa Palmerose ne sera achevé qu'au 15 septembre 2009.

Par conséquent, il convient de rapporter la délibération du 2 mars 2009 en ce qu'elle prévoyait la mise à disposition dudit logement au 1^{er} mai 2009, et statuer sur une mise à disposition à la date du 15 septembre 2009, tenant compte des délais d'achèvement des travaux.

La Commission des Affaires Juridiques, Immobilières, Maritimes et à la Façade Maritime, dans sa séance du 24 juin 2009, a été consultée.

Ces précisions étant apportées, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

17 - rapporter la délibération n° 8 du Conseil Municipal du 2 mars 2009 ;

27 - décider la résiliation anticipée du bail emphytéotique liant la Ville de Cannes et l'Association Diocésaine de Nice en date du 4 mars 1983, portant sur l'appartement formant les lots n°2, 4 et 5 de la Villa PALMEROSE, sise 130, avenue de Grasse, 32, avenue Marius Monti et 1, rue des Vosges, cadastrée Section AX Numéro 90 ;

37 - décider la division de l'immeuble à usage de presbytère attenant à l'Eglise du Suquet, en vue de constituer deux logements, et la prise en charge par la Commune des frais relatifs aux travaux nécessaires à l'aménagement desdits appartements ;

47 - autoriser la mise à disposition du logement susvisé au profit de l'Association Diocésaine de Nice à compter du 15 septembre 2009 ;

57 - décider que cette mise à disposition interviendra à titre gratuit ;

67 - autoriser Monsieur le Député-Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint Délégué aux Affaires Juridiques, Immobilières, Maritimes, à la Façade Maritime, aux Ports et à la Sécurité du Plan d'Eau à signer le protocole transactionnel dont le projet demeure ci-annexé et tous documents à intervenir en exécution des présentes.

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre les soussignées :

La Commune de Cannes, domiciliée en l'Hôtel de Ville, rue Félix Faure et identifiée au Registre National des Entreprises et de leurs établissements publics sous le N° SIREN 210 600 292, représentée par son Maire en exercice Monsieur Bernard BROCHAND, Chevalier de la Légion d'Honneur, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2009,

Ci-après dénommée "la Ville",

d'une part,

Et:

L'Association Diocésaine de NICE, dont le siège social est situé à NICE, Avenue de Sévigné, représentée par M. agissant aux présentes aux termes d'une délibération de ladite association en date du

L'association Diocésaine de Nice, constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 avril 1984, sous le numéro 860 publié au Journal Officiel de la République Française du 16 août 1984.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par acte notarié en date des 20 et 26 janvier 1982 reçu par Maître BERTRAND, Notaire associé à Cannes, et publié au deuxième Bureau des Hypothèques de Grasse le 4 février 1982 (volume 6134, n°16), Madame SEVAL a cédé à la Ville, la Villa PALMEROSE, sise à Cannes, 130 avenue de Grasse, 32 avenue Maris Monti et 1 rue des Vosges, cadastrée Section AX Numéro 90 et d'une contenance de 1328 m².

Selon acte notarié en date du 4 mars 1983, publié au deuxième Bureau des Hypothèques de Grasse le 11 août 1983 (volume 6796 n°11), la Ville a consenti à l'Association Diocésaine de Nice un bail emphytéotique pour une durée de 99 années pleines et consécutives, qui ont commencé à courir le 1^{er} janvier 1983 pour finir le 31 décembre 2082, sur un appartement situé au rez-de-chaussée, formant les lots n°2, 4 et 5 de la Villa PALMEROSE et composé : d'une entrée, un studio, une chambre, un grand salon, une grande salle à manger, une cuisine et un débarras, pour une contenance totale de 80 m², ainsi que d'une pièce de débarras située en rez-de-jardin à côté de la chaufferie, en vue de loger dans cet appartement toute personne dont les activités relèveront de la compétence de l'Association Diocésaine de Nice et, éventuellement, de sous-louer ledit appartement.

En l'espèce, la Ville souhaite s'assurer dans les meilleurs délais une reprise de la possession de cet appartement libre de toute occupation.

En effet, la Ville souhaite optimiser la gestion de son patrimoine, et procéder à la mise en vente des biens qui ne représentent plus aucun enjeu en termes d'aménagement ou de projet d'utilité publique.

La Villa PALMEROSE fait partie de ces propriétés dont la Commune souhaite se séparer.

Il a donc été décidé d'un commun accord entre la Ville et l'Association Diocésaine de Nice de mettre un terme de façon anticipée au bail emphytéotique liant les parties.

Par ailleurs, l'Association Diocésaine de Nice et la Ville ont conditionné la résiliation du bail emphytéotique du 4 mars 1983 au relogement de l'occupant en place.

Compte tenu de ces explications et des discussions menées entre la Ville et l'Association Diocésaine de Nice, les parties ont convenu d'établir le présent protocole d'accord qui a pour objet de déterminer les modalités et la réalisation des opérations énoncées ci-après.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. :

Par les présentes, les parties ont librement convenu de mettre un terme définitif et irrévocable au contrat de bail emphytéotique signé le 4 mars 1983, par une résiliation anticipée, ledit bail portant sur l'appartement du rez-de-chaussée formant les lots n°2, 4 et 5 de la Villa PALMEROSE sise à Cannes, 130 avenue de Grasse, 32 avenue Marius Monti et 1 rue des Vosges, cadastrée section AX Numéro 90, pour une contenance de 80 m² et dûment publié au deuxième Bureau des Hypothèques de Grasse le 11 août 1983, volume 6796, n°11, sans indemnité.

ARTICLE 2. :

Les parties ont librement convenu que la résiliation du bail emphytéotique prendra effet le 1er septembre 2009.

A ce titre, l'Association Diocésaine de Nice prend l'engagement ferme et irrévocable de libérer le bien immobilier d'elle-même et de tous occupants de son chef au plus tard le 14 septembre 2009.

ARTICLE 3. :

En conséquence de cette résiliation anticipée qui entraîne à l'égard de l'Association Diocésaine de Nice la perte de son droit réel immobilier et de la propriété temporaire de l'appartement susvisé, la Ville s'engage à aménager un second logement au sein de l'immeuble à usage de presbytère, attenant à l'Eglise du Suquet, bâtiments dont l'ADN est affectataire pour permettre le relogement de l'actuel occupant des lots n° 2,4 et 5 de la Villa PALMEROSE.

Lesdits travaux seront réalisés aux frais exclusifs de la Commune de Cannes, conformément à la notice technique jointe en annexe aux présentes.

En outre, la Commune s'engage à mettre à disposition de l'Association Diocésaine de Nice ce logement supplémentaire ainsi créé au sein de l'immeuble à usage de presbytère, à titre gratuit, à compter du 15 septembre 2009.

ARTICLE 4. :

Par les présentes, l'Association Diocésaine de Nice déclare renoncer au versement d'une quelconque indemnité à son profit, au titre de la résiliation anticipée du bail emphytéotique, les parties ayant convenu de convertir cette indemnité en l'obligation d'exécuter des travaux nécessaires au relogement de l'occupant actuel de l'appartement de la Villa PALMEROSE précité.

La Ville déclare qu'elle entend soumettre son acceptation de résiliation anticipée à la condition essentielle et déterminante de la libération effective des lieux de tous occupants à quelque titre que ce soit à la date de prise d'effet de cette résiliation telle qu'indiquée à l'article 2 de la présente.

ARTICLE 5 :

Sous réserve du respect des engagements pris aux articles 1 à 4 ci-dessus énoncés, la présente constitue une transaction soumise aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Elle est destinée à régler l'ensemble des litiges nés ou à naître entre la Ville et à l'Association Diocésaine de Nice concernant la résiliation anticipée du bail emphytéotique avec toutes les conséquences de droit y afférentes.

Elle ne pourra notamment pas être remise en cause pour erreur ou lésion.

Toutes les énonciations même préalables, tous les articles et toutes les clauses du présent protocole sont de rigueur, aucun d'entre eux ne peut être réputé de style, chacun est condition essentielle et déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. Ils sont indissociables et ils forment un tout indivisible.

Dès lors, compte tenu de la concrétisation de ce protocole, les parties se désistent de toutes instances ou actions nées ou à naître qu'elles pourraient avoir à rencontre l'une de l'autre concernant tous les éléments antérieurs.

Leurs seuls rapports contractuels sont désormais régis par le présent protocole d'accord.

Les parties entendent rappeler dans un premier temps les dispositions 1134 du Code Civil :
« *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* »

Elles entendent également rappeler les dispositions de l'article 2052 du Code Civil :
« *Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.* »

ARTICLE 6:

Le bail emphytéotique ayant été publié ainsi qu'il est précisé en l'article 1 qui précède, le présent acte sera publié au même Bureau des Hypothèques conformément aux dispositions de l'article 28-4 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

ARTICLE 7 :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Fait à Cannes, le

Pour l'Association Diocésaine de Nice
Le mandataire,

Pour la Ville de Cannes
Le Député-Maire,

Bernard BROCHAND